Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 08.02.2024 bod: 09

09. Návrh na úpravu zmluvy o nájme pozemku pre Pezinskú mestskú spoločnosť

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovatelia: Ing. Juraj Pátek, konateľ Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o.
JUDr. Tamara Maďarová, referent právnik MsÚ Pezinok
JUDr. Monika Beláková, referent vysporiadania nehnuteľností MsÚ Pezinok

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) a § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok a podľa ustanovenia § 6a zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon)

schvaľuje

zmenu dohodnutých podmienok

Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009 zn. 5/22/6226/2009/32-38/35546/2009 v znení jej dodatkov 1 až 8, uzavretej medzi prenajímateľom: Mesto Pezinok a nájomcom: obchodnou spoločnosťou Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o., v súvislosti so zmenou ceny nájmu.

Nájomné: zmena zmluvy v čl. IV Výška a splatnosť nájomného: na obdobie od 01.03.2024 do 31.12.2024 vo výške 10 000 EUR mesačne

ZDÔVODNENIE OSOBITNÉHO ZRETEĽA: dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v prenájme majetku mesta medzi mestom a právnickou osobou založenou alebo zriadenou mestom alebo s majetkovou účasťou mesta.

Prenájom nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9aa odsek 2 písm. e) zákona.

Dôvodová správa

Zmenu nájmu nehnuteľného majetku mesta Pezinok podľa Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 21.12.2009 zn. 5/22/6226/2009/32-38/35546/2009 v znení jej dodatkov 1 až 8, uzavretej medzi prenajímateľom: Mestom Pezinok a nájomcom, obchodnou spoločnosťou Pezinská mestská spoločnosť, s. r. o. zdôvodňujeme nasledovne:

Návrh zvýšenia ceny nájmu na dobu určitú vznikol na základe dohody zmluvných strán o navýšení nájomného na obdobie od 01.03.2024 do 31.12.2024 na sumu 10 000 eur mesačne. Návrh ceny vychádza z prepočtu nákladov na prevádzku parkovacej služby za rok 2023 a výnosov z parkovacej služby za rok 2023.

V roku 2023 bol výber na parkovnom celkom 186,1 tis. eur bez DPH.
Výška nájomného za pozemky pod parkovacími miestami na rok 2024 po schválení MsZ bude 108 tis. eur (január 4 tis. eur, február 4 tis. eur a marec až december mesačne 10 tis. eur - DPH sa neuplatňuje), čo je 58% z tržieb parkovného bez DPH v roku 2023.
Potreba nákladov na prevádzku parkovacej služby celkom (bez nájomného za pozemky 108 tis eur) je cca 32 % z celkových tržieb za rok 2023 (cca 60 tis. eur.)
Zvyšok tržieb bez DPH je zisk cca 10% pred zdanením, ktorý bude použitý na prípadné potrebné investície.

Pravidelné položky nákladov na prevádzku parkovacej služby v bežnom roku sú:
- termopáska do automatov
- poplatok za vklad mincí, čo je 5% z tržby s DPH
- poplatok za SMS parkovanie vo výške 20% z tržby bez DPH
- oprava zvislého a vodorovného značenia parkovacích zón
- odpisy z parkovacích automatov
- poistenie automatov
- ostatné režijné náklady súvisiace s prevádzkovaním parkovacej služby.

Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o., Hollého 2 v Pezinku, je obchodná spoločnosť so 100% majetkovou účasťou mesta Pezinok, t.z. že podľa pravidiel transferového oceňovania je Pezinská mestská spoločnosť, s.r.o. a Mesto Pezinok sú závislými osobami, ktoré sú ekonomicky prepojené.

Aj v roku 2023 prebehli medzi týmito závislými osobami transakcie, ktoré zaraďujeme medzi kontrolované transakcie a preto vedieme skrátenú dokumentáciu subjektov verejnej správy.
Medzi Pezinskou mestskou spoločnosťou, s.r.o. a Mestom Pezinok sú uzatvorené nájomné zmluvy v zmysle vtedy platných predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 ods. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v cenách, ktoré vzhľadom na verejný záujem je možné považovať za ceny zodpovedajúce princípu nezávislého vzťahu.

Vysvetlenie:
na základe Čl.8 bod. 3 Usmernenia Ministerstva financií SR č. MF/020061/2022-724 o určení obsahu dokumentácie podľa §17 ods. 7 a§ 18 ods.1 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, ktorý znie:
Ak dochádza k realizácii medzi závislými osobami, a tieto transakcie sú realizované za špecifických podmienok cenotvorby, pri ktorej je zohľadnený verejný záujem, správca dane v týchto transakciách neposudzuje súlad s princípom nezávislého vzťahu, napriek prípadným

rozdielom cien v porovnaní s transakciami realizovanými v porovnateľných nezávislých vzťahoch, pričom:

a) ak ide o zníženie ceny, ktorá by bola inak stanovená v rámci nezávislých vzťahov, táto cena je akceptovaná len ak dochádza k úspore prostriedkov štátneho rozpočtu, rozpočtu obce alebo rozpočtu územného celku,
b) pri navýšení ceny nad cenu, ktorá by bola inak stanovená v rámci nezávislých vzťahov, táto cena je akceptovaná, ak cenové zvýhodnenie plynie v prospech štátneho rozpočtu, rozpočtu obcí alebo rozpočtu vyššieho územného celku.

Pravidlá transferového oceňovania sú založené na uplatňovaní princípu nezávislého vzťahu v kontrolovaných transakciách medzi závislými osobami. Problematika transferového oceňovania je úzky vzťah transferových cien medzi závislými osobami a základom dane týchto daňových subjektov, s čím súvisí záujem štátu na zabezpečení dostatočného výnosu dane z príjmov, ako aj záujem daňových subjektov na minimalizácii ich daňových povinností.

Na základe schváleného uznesenia bude vyhotovený dodatok č. 9 k zmluve.

Na základe rokovania konateľa spoločnosti PMS s.r.o. Ing. Juraja Pátka a predsedu ekonomickej komisie p. Mária Branného, v rámci tejto dôvodovej správy uvádzame zamýšľaný poslanecký návrh, ktorého účelom je úprava výšky nájomného za nehnuteľnosti mesta v nájme obchodnej spoločnosti PMS s.r.o. v nasledujúcom znení:

POSLANECKÝ NÁVRH po úprave PMS s.r.o.

Nájomné na dobu určitú, konkrétne od 1.3.2024 do 31.12.2024 je rozdelené na **pevnú (fixnú) časť** vo výške 10.000 EUR mesačne a **pohyblivú (variabilnú) časť**, ktorá sa vypočíta ako:

- rozdiel výnosov a oprávnených nákladov na prevádzku a údržbu parkovacej služby, vrátane dovtedy zaplatenej mesačnej pevnej časti nájomného
- rast nákladov musí byť primeraný, zdôvodnený a opodstatnený v medziročnom porovnaní rokov 2023/2024.

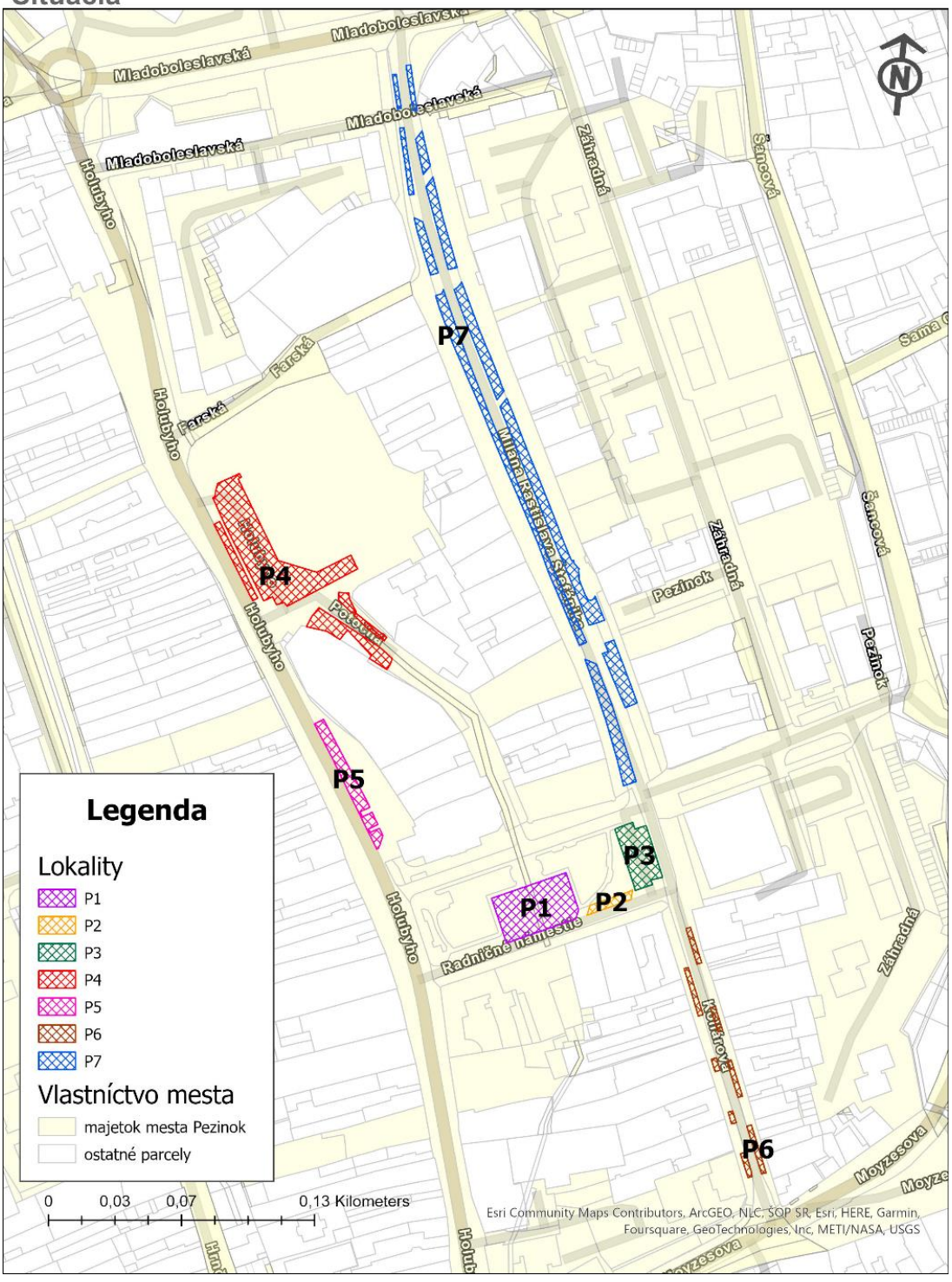
Hospodársky výsledok parkovacej služby (rozdiel oprávnených nákladov a výnosov za vyúčtovacie obdobie) bude rozdelený takto: 90% výsledku bude uhradené Mestu Pezinok ako vyúčtovanie nájomného a 10% zostane pre PMS, s.r.o.

V prípade nepriaznivého (záporného) hospodárskeho výsledku parkovacej služby k termínom vyúčtovania sa pohyblivá časť nájomného bude rovnať nule (0 eur). V tomto prípade nájomca zaplatí len pevnú časť nájomného.

Vyúčtovacie obdobia sú stanovené od 1.1.2024 – 30.6.2024, 1.7.2024 -30.9.2024, 1.10.2024 - 31.12.2024. (z dôvodu riešenia parkovacej politiky mesta Pezinok, sledujúc verejný záujem občanov mesta Pezinok).
Pohyblivá časť ceny nájmu bude splatná po ukončení mesačnej účtovnej uzávierky, t.j do 31.7., 31.10. a 31.januára nasledujúceho roka .
Náklady zahŕňajú : náklady na spotrebný materiál pásky, všeobecný materiál, poplatok za vklad mincí, bankový poplatok, oprava a údržba PA, odpisy PA, poistenie PA, 20% za službu, oprava a údržba parkovacích zón, účet a poplatky za bezhotovostné transakcie, predaj parkovacích kariet mestu, označenie PA + zvislé označenie, správna réžia pre PMS, s.r.o. k stanoveným termínom vyúčtovacieho obdobia.

Cieľom je zabezpečenie výkonu služby plateného parkovania a zvýšenie príjmu do rozpočtu mesta po úprave sadzieb parkovného.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť nájom nehnuteľného majetku mesta tak, ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Prílohy:

Príloha č. 1
Situácia